



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

ÅNNERÖD 2:58 M FL

STRÖMSTADS KOMMUN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Upprättad

2007-05-08

Reviderad

2007-07-09

Detaljplanen har tagits fram på uppdrag av Strömstad
Boligutveckling AB.

Från Strömstad kommun har följande tjänstemän lämnat synpunkter
under planarbetet:

Ulf Karlsson Projektingenjör

Övriga som medverkat i planarbetet är

Jessica Persson	Geotekniker, WSP Samhällsbyggnad
Ingrid Lindbom	Miljöutredare, WSP Samhällsbyggnad
Lars Carlsson	VA-ingenjör, WSP Samhällsbyggnad



WSP Samhällsbyggnad
Södra Hamngatan 25
452 30 Strömstad

Fax: 0526-155 71

Uppdragsansvarig:

Björn Richardsson
0526 – 623 42

Handläggare:

Karin Tellén

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Ånneröd 2:58 m fl, Strömstads kommun, Västra Götalands län

HANDLINGAR

Handlingar markerade med fylld fyrkant ingår i denna version av detaljplanen.

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta
- Illustrationskarta
- Skötselplan för fornlämningsområde
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning

Handlingar som finns att tillgå hos kommunen

- Planprogram
- Redogörelse för programsamråd
- VA-utredning
- Tvärsektioner över uppfartsvägen
- Radonundersökning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggande av bostäder inom fastigheten Ånneröd 2:58. Planområdet är beläget inom ett av kommunens viktigaste utbyggnadsområden för bostäder. Planen ger byggrätt för ca 25-30 småhus i två våningar med förutsättningen att tomstorleken är cirka 1200 kvm. Omgivande mark planläggs för parkändamål, för att säkerställa ett grönt samband med angränsande skogsområde samt möjliggöra lekytor i anslutning till bostäderna. I den södra delen av planområdet skyddas ett fornlämningsområde genom särskild bestämmelse. Trafikmatning till området sker från Hällestrandsvägen via Rönningebacken som idag försörjer angränsande bostadsområde.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKENS BESTÄMMELSER

Enligt Plan- och bygglagens 2 kapitel 1 § ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning ska ges företräde. Vid planläggning ska bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken (MB) tillämpas.

Kustområdet och skärgården i norra Bohuslän omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser och är, med hänsyn till de sammantagna natur- och kulturvärdena, i sin helhet av riksintresse. Hela planområdet är beläget inom riksintressets avgränsning. Enligt 4 kap 2 § MB ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas.

Planförfattarens bedömning: En avvägning mot riksintressen har redan gjorts av kommunen som i förslag till fördjupad översiktsplan redovisar området som utredningsområde för bostäder. Detaljplanen medför inga förändringar som påtagligt skadar riksintressets natur- och kulturvärden. Ånneröd är ett av kommunens största och viktigaste utvecklingsområden för bostadsutbyggnad. I och med att planområdet bedömts som lämpligt för bostadsändamål i fördjupningen av översiktsplanen, bör det innebära ”en från allmän synpunkt god hushållning” som är förenlig med miljöbalkens hushållningsbestämmelser. Planområdet har ett stadsnära läge, vilket innebär att det går att nyttja utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik.

Inga miljökvalitetsnormer för utomhusluft enligt 5 kap. MB riskerar att överskridas inom planområdet och planens genomförande bedöms ej heller bidra till att någon dessa normer överskrids på annat håll.

PLANDATA

Planområdet är 66400 kvm stort och beläget ca 2,5 km norr om Strömstad. Det avgränsas i väster av väg 1034 - Hällestrandsvägen, i söder av ett detaljplanelagt område för bostäder, i norr och i öster av naturmark.

Planområdet omfattar två olika fastigheter. I första hand fastigheten Ånneröd 2:58, som är i enskild ägo. Vid anslutning till befintligt vägnät i området i söder berörs även ett mindre markområde tillhörande samfälligheten Ånneröd s:3, som ägs gemensamt av fastighetsägarna inom befintligt bostadsområde.



Planområdets läge i förhållande till staden.

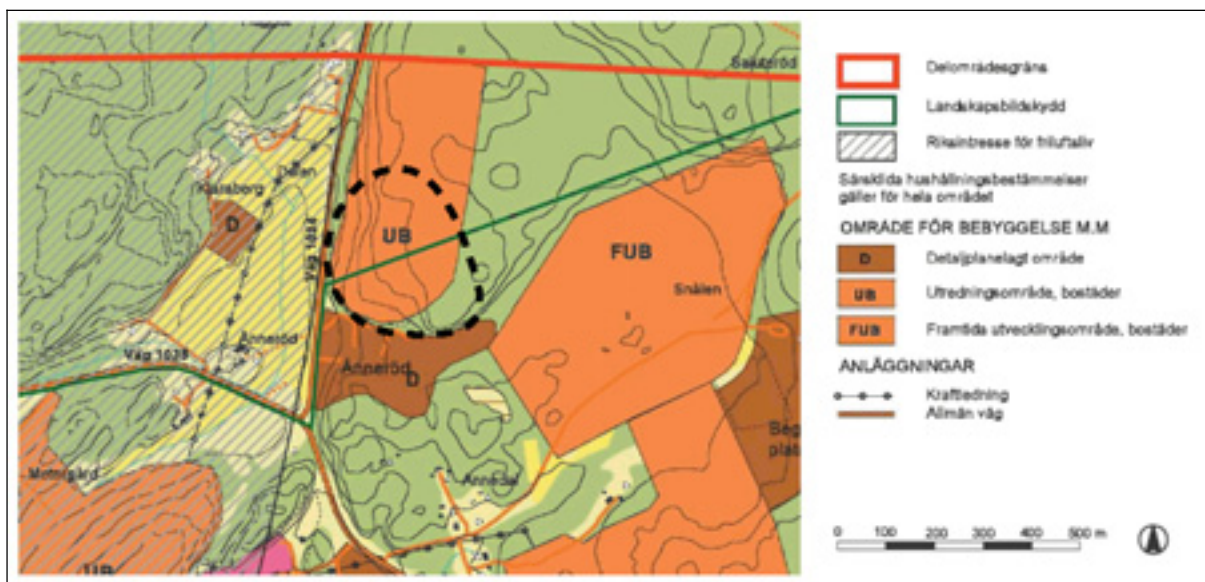
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen och översiktliga planer

Planområdet omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap MB, som nämnts tidigare. Inga andra riksintressen är berörda.

Det aktuella området omnämns inte särskilt i översiktsplan för Strömstad 2002. Däremot pekas närliggande område, Mällbyområdet, ut som lämpligt för nya bostäder.

I förslag till fördjupad översiktsplan (FÖP) för Strömstad-Skee (samrådshandling daterad 060620) finns planområdet med som en del av ett utredningsområde för bostäder (UB).



Utdrag ur FÖP för Strömstads tätort med Skee, samrådshandling 2006-06-20. Den streckade linjen visar planområdet.

För bebyggelsens utveckling och bevarande föreslås följande rekommendationer:

Ånneröd-Mällbyområdet utgör centralortens och kommunens största och viktigaste utvecklingsområde för bostadsutbyggnad.

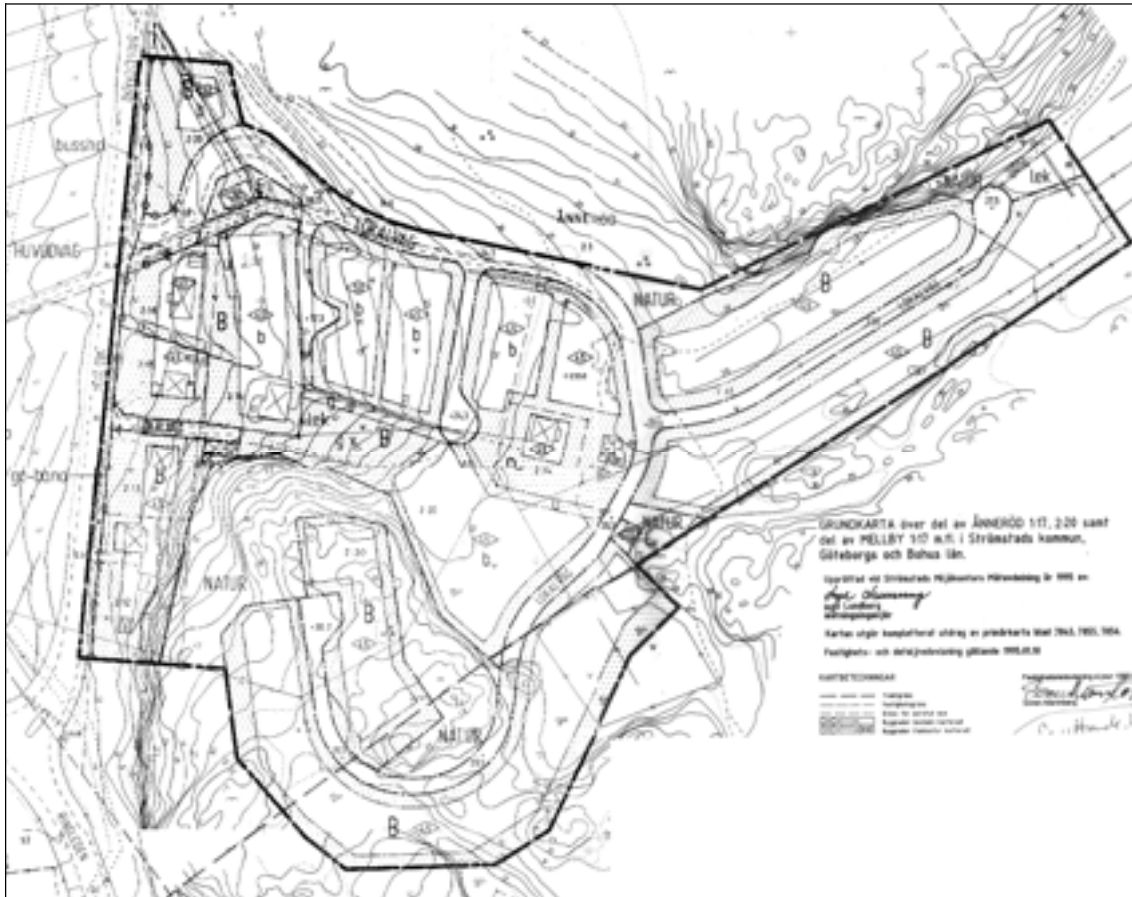
Ny bebyggelse bör vara lågmäld och samspela med andra element som ger landskapet/ stadsbygden karaktär. Höjdlägen kan utnyttjas, med hänsyn tagen till stads- och landskapsbilden. Klimatförhållandena ska beaktas vid lokaliseringen av bostäder. Stora sammanhängande naturpartier ska sparas mellan bebyggelsegrupperna i syfte att få en bra boendemiljö och en ändamålsenlig grönstruktur.

Detaljplaner och förordnanden

Området är inte detaljplanlagt sedan tidigare.

Planområdet gränsar i söder till ett småhusområde som omfattas av en detaljplan för Ånneröd 1:17, 2:20 och Mällby 1:17 m fl (se bild nästa sida). Planen vann laga kraft 1995-12-22. Denna plan anger att byggnad får uppföras med högst en våning med möjlighet till suterrängvåning där så är lämpligt. Byggnadshöjder i planen varierar mellan 4,5-5 meter.

Den norra delen av planområdet omfattas av förordnande om landskapsbildsskydd med stöd av Naturvårdslagen 19 § i dess lydelse före 1975. Begreppet finns inte i Miljöbalken, men bestämmelserna gäller till dess länsstyrelsen beslutar något annat. Motiven till landskapsbildsskyddet är att området har mycket högt naturvärde avseende landskap, friluftsliv, biologi och geologi. Syftet med skyddet är att reglera bebyggelse, vägar och andra anläggningar som kan påverka landskapsbilden negativt.



Angränsande detaljplan för Änneröd 1:17, 2:20 och Mällby 1:17 mfl.

Program för planområdet

Ett program för planområdet upprättat av WSP Samhällsbyggnad godkändes av Miljö- och byggnämnden (MBN) 2006-01-12. Efter en justering av programmet, daterad 2005-12-12, har det varit utsänt för samråd till berörda myndigheter, nämnder och enskilda under tiden 2006-02-14 – 2006-03-27.

Programmet angav följande huvudpunkter:

- maximalt 30 friliggande bostadshus på tomter tillräckligt stora för att ge bebyggelsen en "friliggande" karaktär.
- trafikmatning från söder via infartsvägen till befintligt bostadsområde.
- ett grönområde centralt i planområdet sammanbinder befintligt bostadsområde med de större sammanhängande skogsområdena i nordöst.
- om möjligt ska tomterna ha en sida som vetter mot ett grönområde.
- hänsyn ska tas till landskapsbild och närliggande tomter.
- tomtägarna blir gemensamt huvudman för vägar och grönområden.

Efter programsamråd har följande förändringar gjorts:

- Infartsvägen från Hällestrandsvägen (Rönningebacken) ligger kvar i befintligt läge.
- Uppfartsvägen till planområdet har flyttats något österut för att möjliggöra en höjdsättning av vägen som ger en rimlig lutning.
- Trottoar anläggs längs med Rönningebacken. (Utanför planområdet)
- En av passagerna i det centrala grönområdet har flyttats något västerut, men omfattningen av grönområdet är fortfarande densamma.



Programkarta 2005-12-12



Illustrationskarta 2006-10-30

Efter plansamråd har följande förändringar gjorts:

- Uppfartsvägen till planområdet har flyttats västerut (se under avsnittet Fornlämningar).
- Utformningen av uppfartsvägen styrs så att trottoar skall anläggas utmed denna.

Behov av miljöbedömning

I samråd med länsstyrelsen beslutade MBN 2006-06-01 att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Bedömningen motiveras med att området, som ligger i anslutning till befintliga bostäder där infrastrukturen är utbyggd, utgör en naturlig utveckling av staden. Planen har endast en liten till måttlig påverkan på miljön och innebär inte några direkta konflikter med naturmiljö, kulturmiljö och friluftsliv.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Stora delar av planområdet har avverkats och är idag hygge. Området används för rekreation av boende i närliggande bostadsområden. Även fornlämningsområdet i söder nyttjas som rekreationsområde. Ett antal större stigar löper genom fornlämningsområdet och ut i angränsande naturområde.

Mark och vegetation

Planområdet sluttar från en bergsplatå i öster ner mot den allmänna vägen 1034 i väster. Höjdskillnaden inom den del av planområdet som föreslås innehålla bostäder är ca 10 meter och inom hela planområdet är den ca 20 meter. Platån i öster utgörs av hållmarker med gles tallskog som längre ner i sluttningen övergår i ett hygge och därefter i gles lövskog huvudsakligen bestående av björk.



Del av planområdet sett från nordost.



Stig genom fornlämningsområdet



Hällmarker i den nordöstra delen.

Geotekniska förhållanden

WSP genom Jessica Persson har 2007-03-01 utfört en geoteknisk undersökning (diarie nr. 10078791) för planområdet Åneröd 2:58.

Den geotekniska fältundersökningen har utförts av Mikael Enkvist, WSP Göteborg. 4 sonderingspunkter har av handläggande geotekniker placerats i området där eventuella lösa lager kan existera. I en punkt har störd provtagning i form av skruvprovtagning utförts. Labundersökningen har utförts på Rambölls geotekniska laboratorium i Göteborg.

Jordförhållanden

Soneringen visar på fasta lager med hög hållfasthet med maxdjupet 2,8 m till fast botten. Resultatet från labundersökningen visar att under ett tunt mulljordslager finns sand ovan friktionsjorden som vilar på berg.

Geohydrologiska förhållanden

Då djupet till fast botten är ringa finns inget bundet vatten till jordlagren.

Geotekniska förhållanden

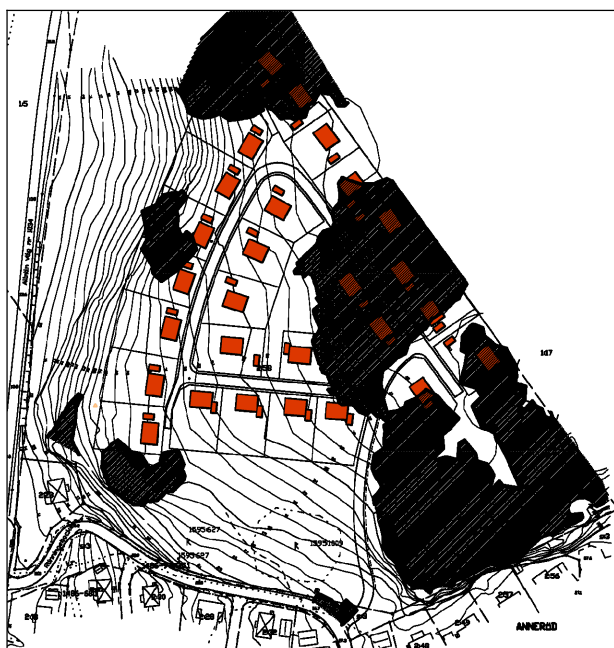
Inga geotekniska åtgärder krävs ur stabilitets- och sättningssynpunkt.

Slutsats

Utförd undersökning visar att de geotekniska förhållandena som råder är klart tillfredställande för planerad byggnation. Eventuella lösa block som framkommer under byggtiden ska beaktas med avseende på risken för blocknedfall. Vid okulärbesiktningen i mars 2007 konstaterades att inga tecken på risk för blocknedfall finns inom planområdet.

Markradon

Markradonundersökning har genomförts av WSP och sammanställts i en rapport ”Översiktlig markradonundersökning i detaljplaneskedet” 2007-04-02. De utförda mätningarna visar att radiuminnehållet och markradonhalterna är normala för jord och berg enligt gällande klassificering. Med hänsyn tagen till mätresultaten och befintliga markförhållanden klassificeras marken som normalradonmark, dock i det övre intervallet. Byggnader på normalradonmark ska utföras radonskyddande.

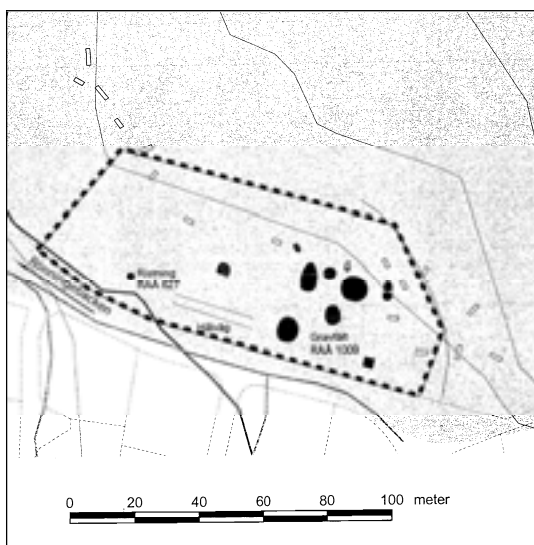


Skrafferat område visar berg i dagen

Fornlämningar

Inom planområdet finns fasta fornlämningar 1595:627:1, 1595:627:2 och 1595:1009:1. Dessa fornlämningar består av en hällristning, en hålväg och ett gravfält. Den planerade infartsvägen till området berör fornlämning 1009. Denna fornlämning utgörs av ett gravfält med minst sex anläggningar. Inom ramen för programarbetet har en arkeologisk förundersökning genomförts för att närmare bestämma fornlämningens utbredning. Utifrån denna undersökning har Bohusläns museum föreslagit en gräns för fornlämningsområdets utbredning. När man avgränsar ett fornlämningsområde ingår inte bara de specifika fynden utan även den omgivning som krävs för att uppleva fornlämningarna. Plankartan är därefter utformad i samråd med länsstyrelsens kulturmiljöenhet och Bohusläns museum. Fornområdet på plankartan är därför större än det av Bohusläns museum avgränsade fornlämningsområdet.

Det skogsbevuxna fornlämningsområdet utgör ett grönområde som fungerar både som buffert mellan planområdet och angränsande bostadsområde, samt som gemensamt rekreationsområde. En skötselplan för fornlämningsområdet har tagits fram och bifogas planhandlingarna.



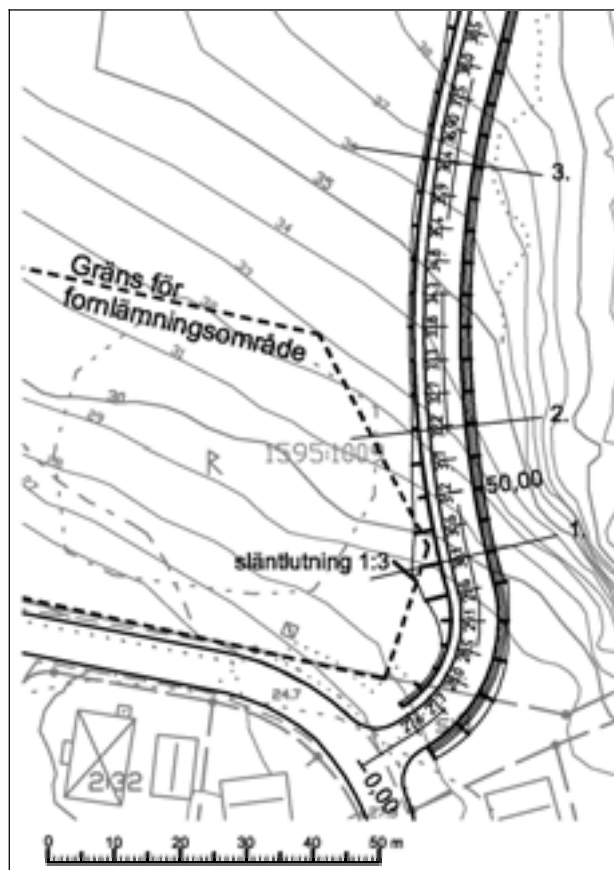
Streckad linje visar av Bohusläns museum föreslaget fornlämningsområde.

Bohusläns museum uttrycker i ”anmälan om utförd arkeologisk undersökning 2004-01-13” att inga vidare antikvariska åtgärder är motiverade och skriver att det är ”Allmänt sett olyckligt att placera en väg så nära gravfältet men i det här fallet har det inte varit möjligt att finna alternativa lösningar. Därtill är fornlämningsmiljön redan påverkad av näraliggande väg och befintlig villabebyggelse”. För att anlägga infartsvägen till det aktuella området kommer tillstånd enligt lagen om kulturminnen att krävas. Det krävs ingen arkeologisk utgrävning men en arkeolog ska närvara vid byggnation av vägen.

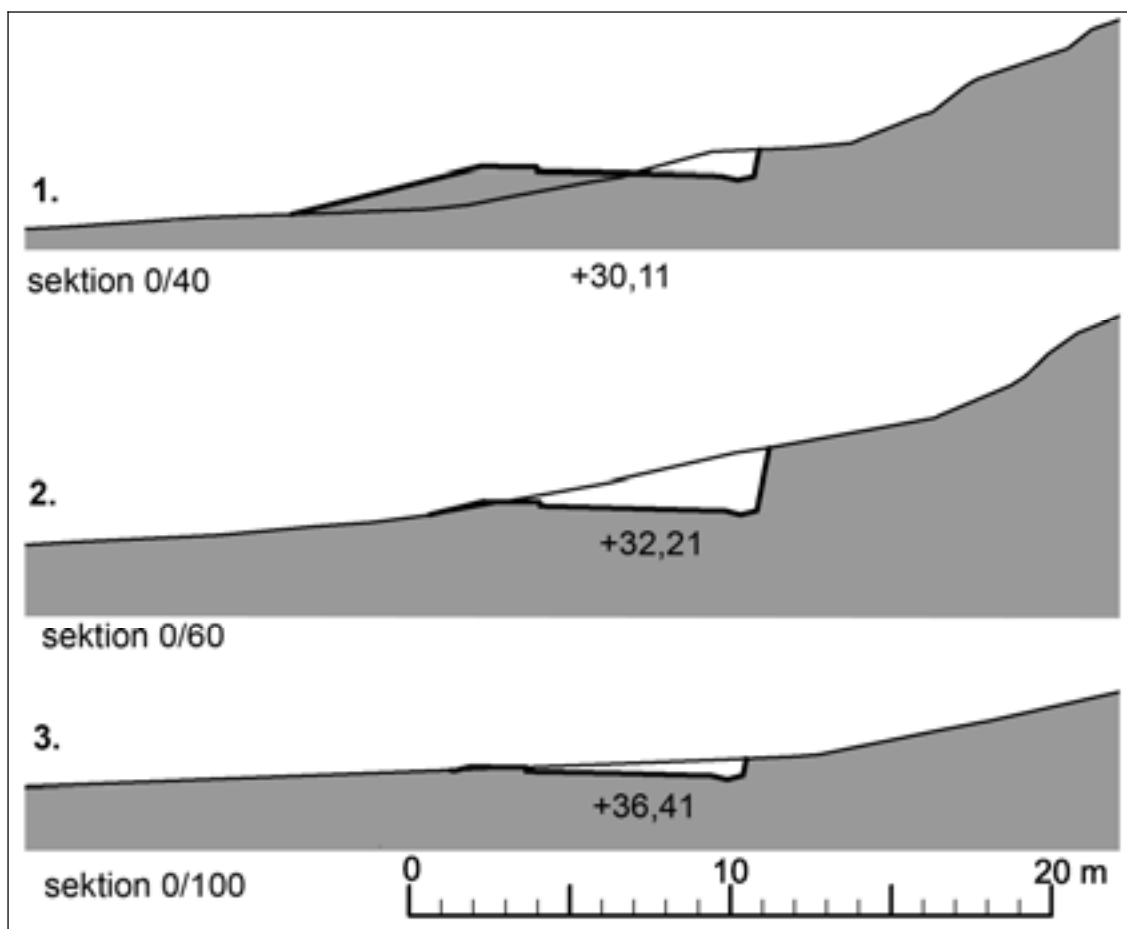
Efter plansområdet har den planerade vägen flyttats något. Syftet med flyttningen är att minimera skärningarna på vägens östsida och hitta en lösning som ger minsta möjliga påverkan på fornlämningsmiljön. Föreslagen flyttning innebär i princip ingen förändring av anpassningen till terrängen på vägens västsida. För att säkerställa att den föreslagna flyttningen ger önskad effekt har ett antal tvärsektioner tagits fram. Nedan redovisas tre av dessa tvärsektioner (samtliga sektioner finns att tillgå hos kommunen).

Sektion:

1. visar läget där slänten blir som längst .
2. visar läget där skärning blir som störst, ca 2 m.
3. visar ett ”typläge” för vägen, så här ligger vägen i det flesta av sektionerna.



Profiliritning med vägens höjsättning



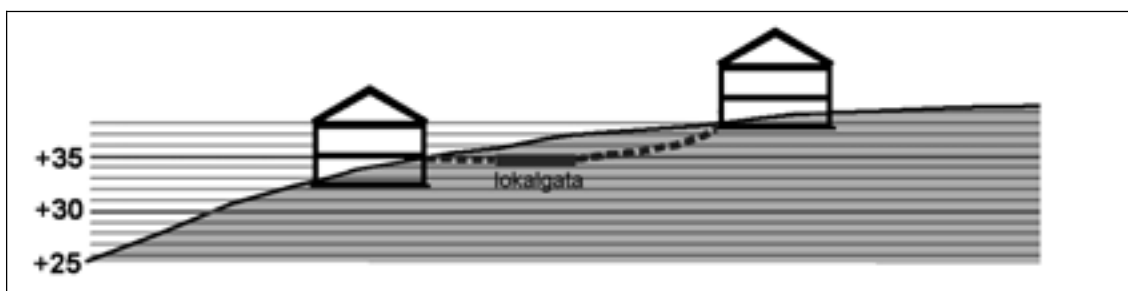
Tvärsektioner

Bebyggelse – användning

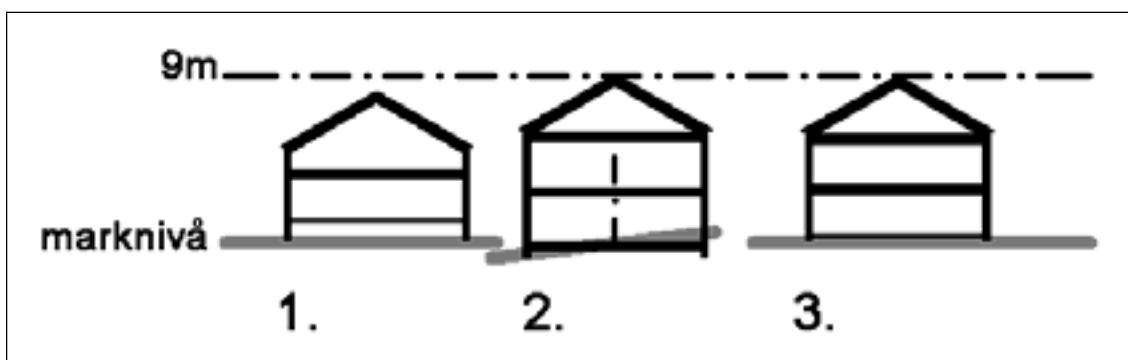
Bebyggelsen inom planområdet får användningen bostadsändamål. Tomternas storlek på illustrationskartan varierar mellan 842 kvm och 1384 kvm. Variationen i tomstorlek beror på att det i vissa fall varit lämpligt att begränsa tomtytan till förmån för mer naturmark. Tomternas användbarhet påverkas i första hand av breddmättet mot gata, detta mått bör inte understiga 25 m för att ge möjlighet att placera hus med långsida mot gatan samt att bygga garage bredvid. Illustrerade tomter har en bredd mot gata som är minst 26,5 meter.

Bebyggelse – utformning

Planområdet ligger på en höjd och för att inte betydligt påverka landskapsbilden ska bostädernas totalhöjd ej överstiga 9 meter. Detta innebär en möjlighet att bygga hus i två våningsplan med full rumshöjd. Hus som placeras i västsluttningen mot väg 1034 bör byggas som sutteränghus för bästa anpassning mellan hus, terräng och väg.



Typsektion över sluttningen mot väg 1034. Streckad linje visar ny marknivå, heldragen linje visar lokalgatans läge.



Exempel på hus som ryms inom planbestämmelsen om en totalhöjd på 9 m, beräknat utifrån markens medelnivå. 1. 1,5-planshus med torpargrund 2. Sutteränghus med full rumshöjd i bägge plan (lodrät streck-prickad linje visar markens medelnivå) 3. Hus med platta på mark i två plan med full rumshöjd.

Service

Ånneröd ligger ca 2,5 km norr om Strömstad där all nödvändig service finns. Det finns en gång- och cykelväg som förbinder Ånneröd med centrum.

Tillgänglighet

Planområdet är högt beläget, höjdskillnaderna inom området är ca 20 m och från planområdets högsta punkt ned till väg 1034 är höjdskillnaden cirka 32 m. Uppfartsvägen till området måste ges en lutning på cirka 1/9 för att klara dessa höjdskillnader och inte inkräkta på fornlämningsområdet. Dessa förutsättningar medför svårigheter att uppnå god tillgänglighet för funktionshindrade.

Lek och rekreation

En lektyta skall anordnas på parkmark centralt i planområdet. Det finns även möjlighet till lektytor i planområdets östra del.

Bostäderna omges av parkmark där det finns möjlighet till rekreation och lek. I norr och söder finns släpp i bebyggelsen som syftar till att fungera som passager genom området så att fotgängare enkelt kan nå viktiga målpunkter i anslutning till planområdet såsom busshållplats och lekplats i angränsande bostadsområde.

Naturmiljö

Planområdet berör inga områden med höga naturvärden. Delar av området avsätts genom planbestämmelser som parkmark.

Gator och trafik

Befintlig infart via Rönningebacken kommer att användas för tillfart till planområdet från Hällestrandsvägen. Enligt uppgifter från Vägverket är årsmedeldygnstrafiken på väg 1034 520 fordon/dygn (mätning gjord 1994, osäkerhetsfaktor +/- 25%). Mätpunkten är belägen norr om Rönningebackens utfart till väg 1034. Sannolikt är trafiken högre söder om utfarten på grund av trafiken till och från befintligt bostadsområde.

Ett rimligt antagande är att planförslaget maximalt medför cirka 140 fordonsrörelser per dygn. Det motsvarar omkring 5 resor per bostad vid en exploatering med 28 bostadsenheter. De 39 bostadshusen i angränsande område nyttjar idag Rönningebacken för utfart till väg 1034. Givet ovanstående resonemang med 5 resor per bostad och dygn innebär det att befintlig trafik från området idag maximalt motsvarar omkring 195 trafikrörelser. Den totala trafikbelastningen blir således ca 335 fordonsrörelser per dygn vid utfarten till väg 1034.

En fortsatt utveckling av bostäder norrut från planområdet är fullt möjlig. Denna tanke har tidigare redovisats i planutredning, FÖP 1989-11-27. I motsats till vad som redovisas i den utredningen bör dock en trafikmatning av en sådan utbyggnad i första hand prövas från Hällestrandsvägen.

Boende i området får tillgång till kollektivtrafik via busslinje 894, Strömstad – Källviksdalen, som trafikerar hållplatsen Ånneröd med cirka en tur i timmen i vardera riktningen.

Trottoar ska anläggas längs med Rönningebackens södra sida samt längs med uppfartsbacken. Det finns möjlighet att anlägga en gångstig i slänten längs med väg 1034 i nordlig riktning. Då krävs att det anläggs stödmurar på bägge sidor. Längs med väg 1034 i södergående riktning löper en gång- och cykelväg. Denna ansluter till gång- och cykelstråk som leder till Strömstad centrum. Befintliga stigar i fornlämningsområdet bevaras (se bifogad skötselplan) för fortsatt god tillgänglighet.

Förslag till höjdsättning av uppfartsvägen redovisas på illustrationskartan.



Busshållplatser vid väg 1034



Slänt/sluttning mot väg 1034



Gångstråk och kollektivtrafiklägen

Störningar

Riksdagen har fattat beslut om att de riktvärden för trafikbuller som anges i propositionen 1996/97:53 ska gälla vid nybyggnad av bostadsbebyggelse. Riktvärdena som ska tillämpas är:

Ekvivalent nivå, inomhus	30 dBA
Ekvivalent nivå, utomhus	55 dBA
Maximal nivå, vid uteplats	70 dBA

Ekvivalent nivå är den genomsnittliga ljudnivån under en längre period, t ex ett dygn. Maximal nivå är den högsta ljudnivån som uppstår vid ett visst tillfälle. När man talar om hörbara förändringar av ljudnivån brukar man säga att det är först vid en fördubbling/halvering av trafikmängden som de flesta människor upplever en knapp hörbar förändring. Det motsvarar en ökning/minskning med ca 3 dBA. En förändring av ljudnivån med 8-10 dBA upplevs däremot som en fördubbling/halvering av ljudet.

Översiktliga beräkningar med programmet Trivector Buller Väg indikerar att riktvärdena för trafikbuller i dagsläget klaras vid bebyggelsen utmed Rönningebacken och Hällestrandsvägen. Även vid en maximal utbyggnad av planområdet kommer riktvärdena att klaras i anslutning till befintlig bebyggelse. Den förväntade trafikökningen medför ett tillskott till den ekvivalenta ljudnivån med drygt 2 dBA utmed Rönningebacken, dvs en förändring som ligger på gränsen till en knapp hörbar förändring. Förändringarna utmed Hällestrandsvägen bedöms bli mindre omfattande.

Vatten och avlopp

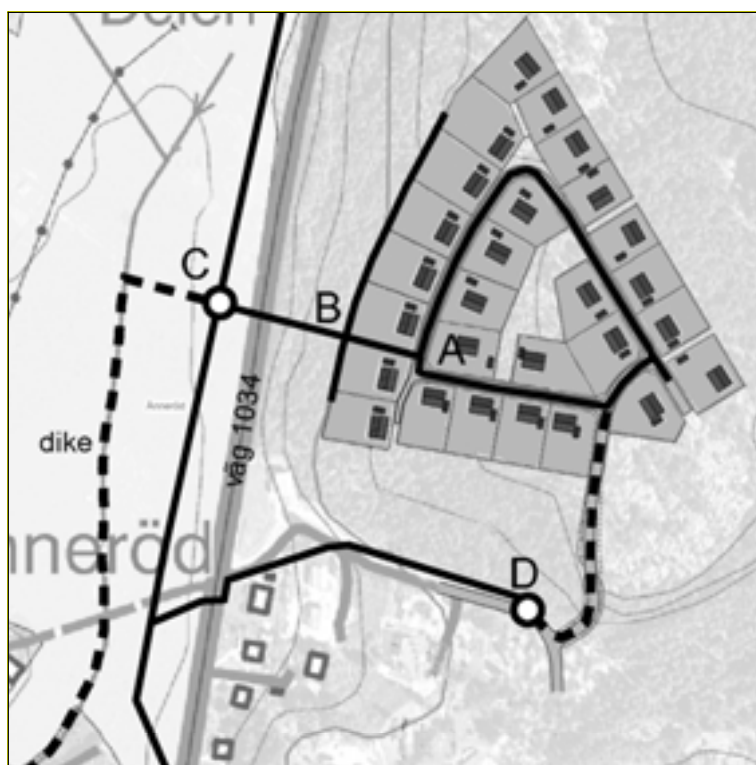
Området ska anslutas till kommunalt vatten- och spillvattennät. Kommunala ledningar med erforderliga dimensioner finns längs med Hällestrandsvägen (väg 1034) samt längs med Rönningebacken. Diket öster om väg 1034 behöver rensas på en sträcka av 600-800 m. Se även VA-utredning daterad 2007-04-17 samt Genomförandebeskrivning 2007-03-24 under rubrikerna Avtal samt Vatten och avlopp.

Principerna för VA-anslutning samt dagvattenhantering är följande;

C Anslutningspunkt till kommunalt VA för alla tomter. Tomtmark mellan A och B betecknas som u-område i plan.

Från C leds dagvattnet vidare i kulvert till ”stordiket” som leder mot Bojarkilen.

D Dagvatten från uppfartsvägen avleds till D.



VA principskiss

Värme

Uppvärmningen av bostadshusen ska ske med vattenburna system. Vid placering av husen bör man beakta möjligheten till nyttjande av solenergi.

El och tele

Fortum är elleverantör i området. Transformatorstation finns vid uppfarten till planområdet. Efter samråd med Fortum har ett extra E-område lagts ut på östra sidan om uppfartsvägen. Detta E-område är reserv för ytterligare transformator, om det skulle visa sig att befintlig transformator inte räcker.

Avfall

Allt avfall ska behandlas utan risk för olägenhet för människors hälsa och miljön. Hushållsavfall och därmed jämförligt avfall ska transporteras bort och omhändertaras i kommunens försorg. Närmaste återvinningsstationer finns vid Seläterhus och Oslovägen. Återvinningscentral finns i Österöd ca 5 kilometer bort.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom detaljplanen. Planens genomförandetid är fem år.

REVIDERING

Efter utställning har plankartan reviderats med ytterligare planbestämmelser. Syftet med revideringen är att undvika oklarheter i bygglovsskedet. Revideringen har godkänts av exploatören. Ändringarna anges i utlåtande efter utställning enligt nedan:

Plankartan skall ändras på följande punkter:

- För de 7 tomter (tomt 5 till 11 se karta) längst i väst skall byggrätten begränsas till 15 bredd mot gatan. Resterande mark med tidigare byggrätt anges som plusmark (byggrätt för uthus)
- Även tomten (tomt 4 se karta) i sydväst skall justeras gällande plusmark i väster.
- För de 5 tomter (tomt 7 till 11 se karta) skall planbestämmelse ange att byggnad skall anläggas med souterrängvåning, samt att maximal byggrätt är 1 våning + 1 souterrängvåning.
- Takvinkeln ändras till max 38°, takmaterial ändras till matta takpannor alt. bandtäckt plåt
- Fasadmaterial ändras till att medge trä och puts i ljusa kulörer



Karta med tomtnummering

Upprättad av WSP Samhällsbyggnad
Reviderad

2007-05-08
2007-07-09

Björn Richardsson
Arkitekt

Karin Telldén
Planeringsarkitekt